

Subsidies bij sociale koopwoningen

Behoefte aan sociale koop

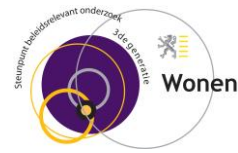
Dr. Kristof Heylen

HIVA - KULeuven

Vlaamse Woonraad

11-12-2015

Doel van studie 'Subsidies sociale koop'



- Zicht krijgen op omvang van de subsidies bij sociale koopwoningen en gerelateerde sociale leningen
- Verdelingseffecten
 - 'wie krijgt wat?'
- Situatie in 2008

Website Steunpunt Wonen:

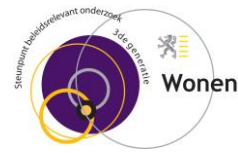
Heylen K. (2013), *Subsidies bij sociale koopwoningen in Vlaanderen*, Steunpunt Wonen, Leuven, 49 p.

Subsidiëring bij sociale koopwoningen



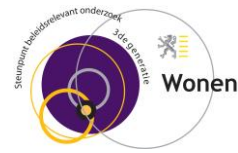
- Subsidiëring koopprijs sociale koopwoningen
 - Verlaagde bouwgrondprijs
 - Tussen 50% en 75% van de geschatte verkoopswaarde
 - Infrastructuursubsidie (SSI)
 - Bouwrijp maken van gronden/aanleg wooninfrastructuur /werken aan woonomgeving
 - Forfaitair bedrag, maximum 21.000 euro/woning
 - Verwervingssubsidie (SV)
 - Voor verwerven van gronden voor sociale koop
 - Bepaalde categorieën, 70% van subsidiabel bedrag
 - SV en SSI kunnen aangewend worden voor verlaging grondprijs

Subsidiëring bij sociale koopwoningen



- Subsidiëring koopprijs sociale koopwoningen
 - SBE-subsidie
 - Ingevoerd in 1999, doelstelling wonen in kernen te stimuleren
 - Voor bouw, renovatie van sociale koopwoning
 - 25%-20% van subsidiabel bedrag
 - Project gelegen in woonvernieuwingsgebied/bestaande woonkern/ minstens 70% vervangingsbouw of renovatie/ minstens 70% rijwoningen of appartementen
 - Verlaagd BTW tarief (6% i.p.v. 21%)
 - Verlaagde registratierechten (1,5 i.p.v. 10%)

Subsidiëring bij sociale koopwoningen



- Sociale lening (in 90% van de gevallen)
 - Basisrentevoet: 85% van referentierentevoet
 - Correctie van basisrentevoet volgens inkomen en gezinslast
 - Formule is laatste gewijzigd met BVR van 23/05/2014
- Inkomens- en bezitsvoorwaarden
- Check van kredietwaardigheid

- Subsidie = theoretische – werkelijke gebruikskost van wonen
- Gebruikskost van wonen= prijs voor de consumptie van woondiensten
 - huursector: huurprijs
 - eigendomssector: kost van eigen en vreemd vermogen + kost van onderhoud en afschrijving + verwachte waardeverandering
- Theoretische gebruikskost: GK in geval er geen subsidies zouden ontvangen worden
- Werkelijke gebruikskost: houdt rekening met alle mogelijke subsidies

Gebruikskost van wonen

Tabel: de componenten van de werkelijke en theoretische gebruikskost en de subsidies bij eigenaars van sociale koopwoningen

Theoretische gebruikskost	Werkelijke gebruikskost
Kost van eigen en vreemd vermogen	= Theoretische gebruikskost
Met BTW-bouwkost, vol tarief	- Subsidie grondprijs
Met registratierechten, vol tarief	- Subsidie registratierechten (1,5% i.p.v. 10%)
+ Onroerende voorheffing	- Subsidie BTW-bouwkost (6% i.p.v. 21%)
+ Beheerskosten (onderhoud, afschrijving) +/- (Verwachte) waardeverandering van woning	- Subsidie sociale lening (verschil sociale en marktrentevoet)

Verschil tussen theoretische en werkelijke gebruikskost bij sociale koop
= 'overheidsinvestering'

Gebruikskostbenadering en subsidie



- Subsidie sociale koop
 - Opportuïteitskost van ‘overheidsinvestering’
 - OLO op tien jaar
- Subsidie social lening
 - Hypothese: vaste annuïteiten
 - Werkelijke annuïteit, op basis van sociaal gecorrigeerde rentevoet
 - Theoretische annuïteit, op basis van marktrentevoet
 - subsidie sociale lening = verschil tussen beide
- Data: voor woningen verkocht in periode 2003-2008, met lopende lening (N= 2418)

Prijscomponenten sociale koopwoning

Tabel: Prijscomponenten sociale koopwoning¹, theoretische marktwoning en overheidsinvestering (gemiddelden in euro), periode 2003-2008, Vlaanderen

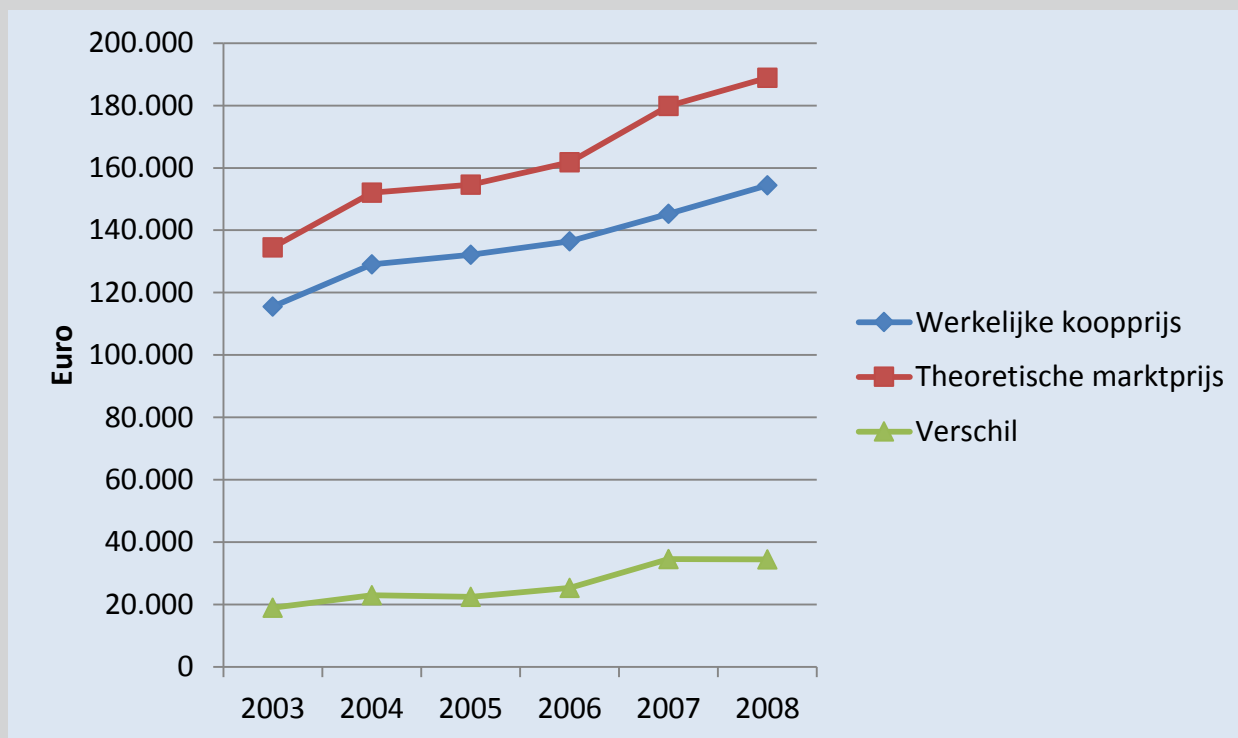
	Werkelijke koop prijs	Marktprijs (theore- tische prijs)	Verschil (overheids- investering)
Grond			
Marktprijs	-	34 378	12 032
Werkelijke prijs (= 65% marktprijs)	22 346	-	
+ 1,5% registratierechten	335	-	3 103
+ 10% registratierechten	-	3 438	
Totaal	22 681	37 816	15 135
Woning			
Bouwkost excl. BTW	104 296	104 296	-
+6% BTW	9 863	-	12 039
+21% BTW	-	21 902	
Totaal	114 159	126 198	
Totaal grond + woning	136 840	164 014	27 174

Bron: VMSW, N=2 418, eigen berekeningen, ¹ exclusief SBE

- Overheidsinvestering: gem. 30.339 euro anno 2008 na correctie voor prijsevolutie
- Indien SBE-subsidie: overheidsinvestering is gem. 52 174 euro

Verkoopprijs en overheidsinvestering

Figuur: Werkelijke koopprijs, theoretische marktprijs en overheidsinvestering¹, gemiddelden in euro, naar jaartal, sociale koopwoningen verkocht in periode 2003-2008, Vlaanderen



Bron: VMSW, N=2 418, ¹ exclusief SBE

Subsidie sociale koop en sociale lening

Tabel: Subsidies sociale lening en sociale koop, werkelijke en theoretische annuïteit sociale lening, geleend bedrag en looptijd lening en overheidsinvestering (gemiddelden in euro), in prijzen van 2008, voor sociale koopwoningen verkocht in periode 2003-2008, Vlaanderen

Sociale lening	
Subsidie sociale lening 2008 ² (€/maand)	71
Werkelijke annuïteit (€/maand)	646
Theoretische annuïteit (€/maand)	713
Werkelijke rentevoet (%) ¹	3,04
Theoretische rentevoet (%) ¹	4,06
Geleend bedrag (€)	126.840
Looptijd (in jaar)	23,4
Sociale koop ³	
Subsidie sociale koop (€/maand)	
Basisscenario 65%	112
Scenario 50%	159
Scenario 75%	91
Scenario SBE	216
Overheidsinvestering (€)	
Basisscenario 65%	30.532
Scenario 50%	43.355
Scenario 75%	24.834
Scenario SBE	58.859
Subsidie totaal (€/maand), basisscenario	183

1 na herziening;

2 subsidie is gelijk aan nul in geval theoretische annuïteit kleiner is dan werkelijke annuïteit;

3 aangepast aan prijsontwikkeling.

Bron: VMSW, N= 2 330, eigen berekeningen

Subsidie sociale koop en sociale lening

Tabel: Gemiddelde theoretische gebruikskost (in €/jaar), gemiddeld aandeel in theoretische gebruikskost van subsidie sociale koop¹ en subsidie sociale lening, in prijzen van 2008, voor sociale koopwoningen verkocht in periode 2003-2008, Vlaanderen, 2008

	Basisscenario 65%	Scenario 50%	Scenario 75%
Theoretische gebruikskost per jaar (€)	8154	8719	7904
Subsidie sociale lening /theor. gebruikskost (%)	10,8	10,2	11,2
Subsidie sociale koop /theor. gebruikskost (%)	16,2	21,4	13,7
Totale subsidie/ theor. gebruikskost	27,0	31,6	24,8

Bron: VMSW, N= 2 330, eigen berekeningen, ¹ exclusief SBE

Subsidies naar inkomen

Tabel: Verdeling van de kopers van sociale koopwoningen (in kolom %) en aantal, werkelijke koopprijs en overheidsinvestering¹ in prijzen van 2008 (gemiddelden in euro), naar inkomensquintielen (voor equivalent en belastbaar inkomen), voor woningen verkocht in 2003, situatie 2008, Vlaanderen

	Verdeling %	Aantal	Werkelijke koopprijs	Overheidsinvestering
Totaal	100,0	245	117 109	25 864
Quintielen belastbaar inkomen				
1ste	18,0	44	114 661	25 537
2	52,2	128	116 330	26 084
3	25,7	63	119 838	25 809
4	4,1	10	118 375	24 920
5de	-	-	-	-
Quintielen equivalent inkomen				
1ste	46,9	115	117 327	26 617
2	29,4	72	119 575	25 627
3	14,7	36	112 125	24 723
4	7,8	19	112 791	24 895
5de	1,2	3	136 733	22 484

Bron: VMSW, N=245, ¹ exclusief SBE

Subsidies naar inkomen

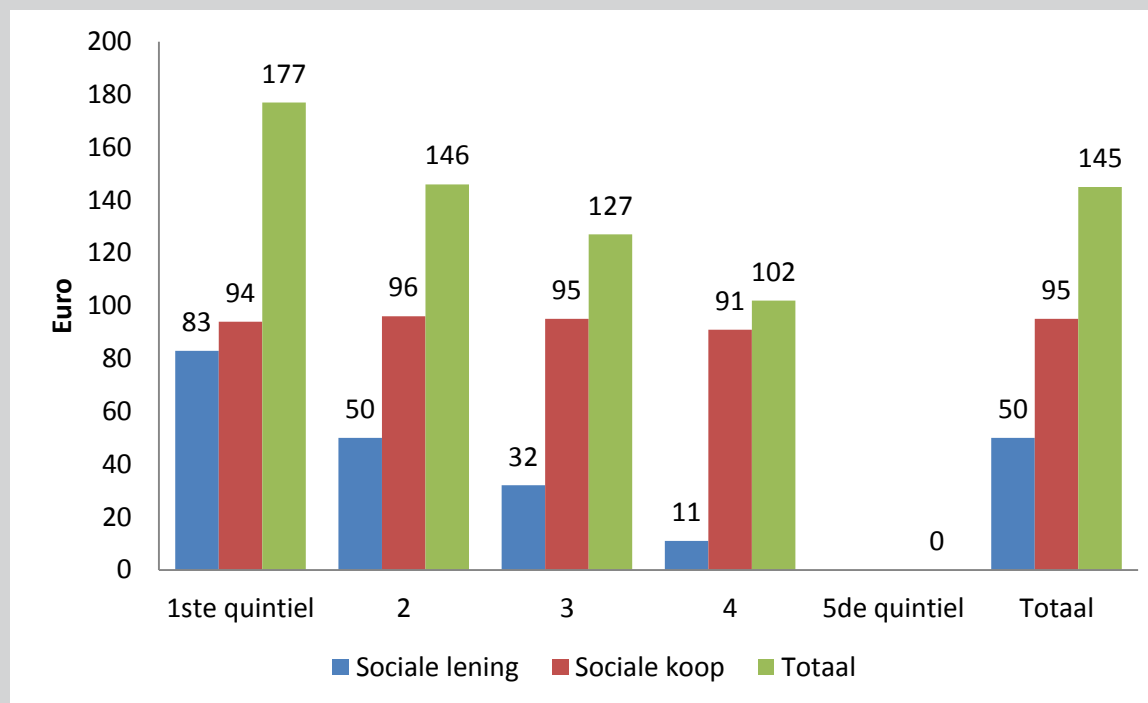
Tabel: Subsidie sociale koop en sociale lening in prijzen van 2008 (gemiddeld in euro per maand), leningkenmerken (gemiddelden), sociale koopwoningen verkocht in 2003, situatie 2008, Vlaanderen

	Subsidie sociale koop	Subsidie sociale lening	Werkelijke rentevoet 2008 (%)	Geleend bedrag (euro)	Eigen inbreng (euro)	Looptijd lening (jaar)
Totaal	95	50	3,33	107 566	10 306	21,9
Quintielen belastbaar inkomen						
1ste	94	83	2,65	108 176	6 738	23,5
2de	96	50	3,31	106 825	10 759	21,9
3de	95	32	3,71	109 148	10 868	20,9
4de	91	11	4,25	101 561	17 274	20,0
5de	-	-	-	-	-	-
Quintielen equivalent inkomen						
1ste	98	61	3,15	111 397	7 268	22,2
2de	94	32	3,71	109 615	10 225	21,5
3de	91	55	3,08	100 919	11 344	22,4
4de	91	45	3,34	91 481	21 796	20,8
5de	82	6	4,15	93 193	43 539	21,7

Bron: VMSW, N=245

Berekening subsidies, deel sociale koop

Figuur: Subsidie sociale lening, sociale koop en totaalsubsidie, in prijzen van 2008 (gemiddeld per maand in euro), naar quintielen van belastbaar inkomen, sociale koopwoningen verkocht in 2003, situatie 2008, Vlaanderen



Bron: VMSW, N=245

Subsidies naar gezinstype

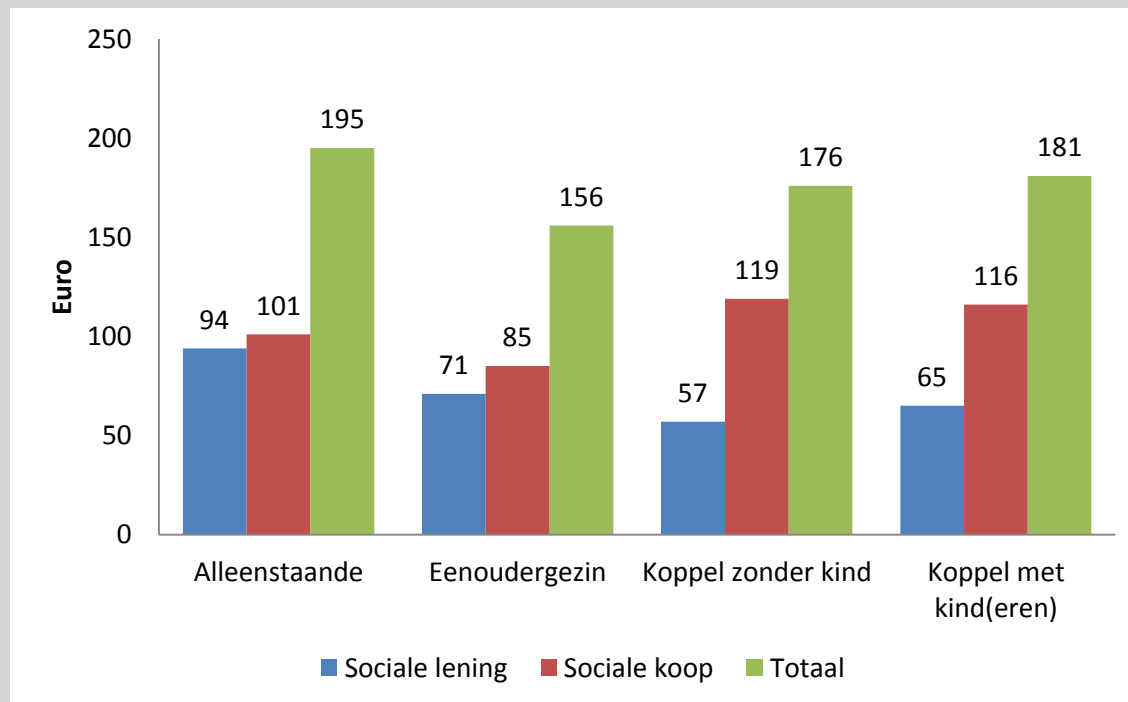
Tabel: Verdeling (in kolom %) en aantal, werkelijke koopprijs, overheidsinvestering in prijzen van 2008 (gemiddelden in euro), naar gezinstype, sociale koopwoningen uit periode 2003-2008, situatie 2008, Vlaanderen

	Verdeling %	Aantal	Werkelijke koopprijs	Overheidsinvestering na prijsontwikkeling
Alleenstaande	27,5	640	131 219	27 667
Eenoudergezin	2,7	62	120 436	23 214
Koppel zonder kind	19,7	458	142 222	32 629
Koppel met kind	50,2	1170	140 197	31 667
Totaal	100,0	2330	137 603	30 532

Bron: VMSW, N=2 330

Subsidies naar gezinstype

Figuur: Subsidie sociale koop en sociale lening, in prijzen van 2008 (gemiddeld per maand in euro), naar gezinstype, sociale koopwoningen uit periode 2003-2008, situatie 2008, Vlaanderen



Bron: VMSW, N=2 330

Subsidies naar leeftijd

Tabel: Verdeling (in kolom %) en aantal, werkelijke koopprijs, en overheidsinvestering in prijzen van 2008 (gemiddelden in euro), naar leeftijd eerste ontlenaar, sociale koopwoningen uit periode 2003-2008, situatie 2008, Vlaanderen

	Verdeling %	Aantal	Werkelijke koop- prijs	Overheids- investering na prijzontwik- keling
Leeftijd eerste ontlener				
18-24	3,8	89	145 557	33 495
25-34	50,9	1185	138 904	31 089
35-44	33,2	774	138 307	30 730
45-64	11,8	275	127 967	26 816
65 en ouder	0,3	7	116 899	22 859
Totaal	100,0	2330	137 603	30 532

Subsidies naar leeftijd

Tabel: Subsidie sociale koop en sociale lening, in prijzen van 2008 (gemiddeld in euro per maand), Leningkenmerken (gemiddelden), naar leeftijd eerste ontleners, sociale koopwoningen uit periode 2003-2008, situatie 2008, Vlaanderen

	Subsidie sociale koop	Subsidie sociale lening	Geleend bedrag (euro)	Eigen inbreng (euro)	Werkelijke rentevoet 2008 (%)	Looptijd lening (jaar)
18-24	123	113	141 266	4 998	2,72	24,7
25-34	114	69	131 418	8 179	3,12	24,1
35-44	113	74	126 930	12 148	3,00	23,1
45-64	98	60	104 074	24 710	2,89	20,9
65 en ouder	84	33	52 605	64 650	2,77	13,1
Totaal	112	71	126 840	11 497	3,04	23,4

- Subsidie sociale lening én sociale koop zijn aanzienlijk groot
- Subsidie sociale lening: daalt met inkomen en corrigeert voor gezinslast
- Subsidie sociale koop: varieert niet volgens inkomen en is groter voor koppels
- Sterke leeftijdsdimensie: jongeren zijn oververtegenwoordigd + hogere subsidies
- Subsidies komen amper terecht in quintiel 4 en 5

- Differentiëring van subsidie bij sociale koop?
 - volgens inkomen en/of gezinslast
- Wat met gestegen inkomen? De subsidie sociale koop blijft op zelfde niveau (<-> sociale lening)
- Tijdsdimensie:
 - Sociale lening: voordeel eindigt na afbetaling lening
 - Sociale koop: voordeel blijft 'doorlopen' na 20 jaar bewoning
- Verschillende impact bij vervroegde verkoop (< 20 jaar bewoning)
 - Wederinkoop door SHM (minder gunstig)
 - Uittredingsvergoeding, is voordeliger omwille van:
 - Overheidsinvestering wordt berekend aan 80%
 - Alleen niet-afgeschreven deel dient te worden terugbetaald
 - Houdt geen rekening met prijsevolutie op de markt

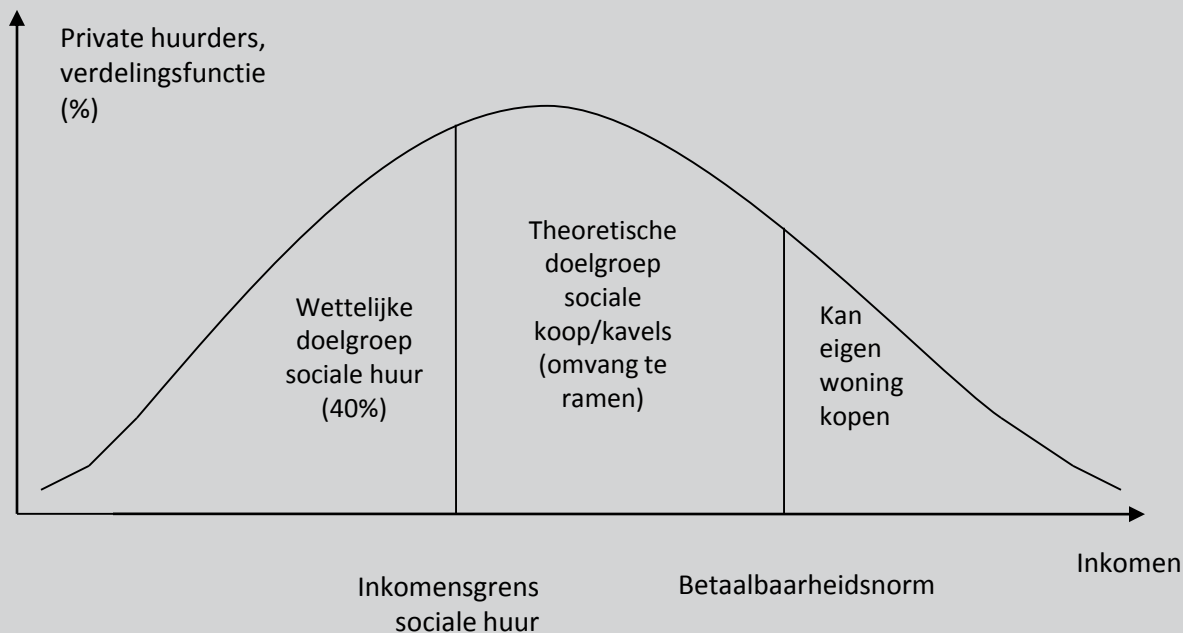
Behoefte aan sociale koop

Doel studie (uit 2012):

- Raming van de behoefte in Vlaanderen aan sociale koopwoningen en sociale kavels
- Op basis van een bepaling van een ‘theoretische doelgroep’:
 - Niet in aanmerking voor sociale huur
 - Niet in staat een eigen woning te kopen

Behoefte aan sociale koop

Figuur **Theoretische doelgroep sociale koop, volgens verdelingsfunctie van het inkomen van private huurders**



Behoefte aan sociale koop

Methode voor bepaling theoretische doelgroep:

- Data Woonsurvey 2005
- Wettelijke doelgroep op basis van belastbaar inkomen en eigendomsvoorwaarde
- Twee betaalbaarheidsdrempels:
 - Woonquote van 30%
 - Budgetmethode (resterend inkomen)
- ‘gemiddelde woning’, vaste annuïteiten, gemiddelde marktrentevoet
- Meerdere scenario’s voor eigen inbreng en looptijd

Behoefte aan sociale koop

Tabel: Aandeel van de private huurders (en aantal) dat tot de theoretische doelgroep sociale koop behoort, voor een gemiddelde koopwoning, Vlaanderen, 2012, in %

	Theoretische doelgroep sociale koop/kavels	
	Woonquote >30%	RI < norm
<i>Geen eigen inbreng</i>		
Looptijd 20 jaar	56,7	30,7
Looptijd 30 jaar	51,7	17,3
<i>Eigen inbreng van 18 760 euro (helft van mediaan)</i>		
Looptijd 20 jaar	54,6	25,6
Looptijd 30 jaar	46,7	14,8

	Woonquote >30%	RI < norm
<i>Geen eigen inbreng</i>		
Looptijd 20 jaar	272 860	147 739
Looptijd 30 jaar	248 798	83 254
<i>Eigen inbreng van 18 760 euro (helft van mediaan)</i>		
Looptijd 20 jaar	262 754	123 196
Looptijd 30 jaar	224 736	71 223

Bron: Woonsurvey 2005, N=808

Behoefte aan sociale koop

Tabel: Socio-economisch profiel van de theoretische en (aangepaste) wettelijke doelgroep van de sociale koopwoningen en kavels, bevolkingsprofiel Vlaanderen, 2012, in kolom %

	Theoretische doelgroep sociale koop		Wettelijke doelgroep sociale koop (71%)	'Aangepaste' wettelijke doelgroep sociale koop (31%)	Bevolking
	Woonquote > 30%	RI < norm			
Inkomensquintielen					
1ste	1,0	2,9	24,4	0,0	20,0
2	8,4	23,1	31,1	10,6	20,0
3	36,9	62,1	31,5	59,3	20,0
4	36,4	11,9	13,0	30,1	20,0
5de	17,2	0,0	0,0	0,0	20,0
Huishoudtype					
Alleenstaand	46,5	76,8	50,4	53,8	25,7
Eenoudergezin	6,7	7,1	13,6	8,1	7,1
Koppel zonder kind	29,5	4,6	21,5	20,9	31,8
Koppel met kind(eren)	17,3	11,6	14,4	17,3	33,9

Behoefte aan sociale koop

- Wettelijke doelgroep sociale koop: 71% van private huurders
 - Excl. wettelijke doelgroep sociale huur: nog 30,5% van private huurders
 - Sterke overlap met theoretische doelgroep volgens RI
- Zowel in theoretische als 'aangepaste' wettelijke doelgroep:
 - Sterke vertegenwoordiging van 3^{de} en 4^{de} quintiel
 - 1^{ste} (sociale huur) en 5^{de} quintiel vallen er grotendeels buiten
 - Sterke oververtegenwoordiging van alleenstaanden